

# УПРАВЛЕНИЕ ЗАЛОГОВЫМ ИМУЩЕСТВОМ КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКА

Л.А. Нетребчук

Киевский государственный торгово-экономический университет  
г. Киев, Украина

В современных условиях функционирования банков одной из главных задач является повышение качества кредитного портфеля, поскольку его негативное состояние тянет за собою ухудшение всех других показателей деятельности банковских учреждений. Однако большинство банков (а в своем исследовании мы будем опираться на опыт банков Украины) при управлении кредитным портфелем прежде всего обращают внимание на различные методы работы с проблемными кредитами, и мало внимания уделяют работе с залогами. Такой подход является ошибочным, поскольку именно обеспечение (чаще всего оно принимается в виде залогов) способно минимизировать потери банка по безнадежной кредитной задолженности.

Актуальность выбранной темы исследования обусловлена необходимостью нахождения способов управления качеством кредитного портфеля путем обозначения основных проблем, возникающих в работе с залогами и определения порядка осуществления работы с залоговым имуществом банка, поскольку одной из причин возникновения финансового кризиса и рецессии кредитного рынка в Украине стало именно неадекватное соотношение между кредитной задолженностью банков и размером и качеством ее обеспечения.

Чтобы определить значение залогов в кредитной деятельности, проанализируем структуру обеспечения кредитов клиентов наибольших банков (таблица 1).

Таблица 1 – Структура обеспечения кредитов банков Украины по состоянию на 01.01.2014, % от объема кредитов

Вид обеспечения	Банк							
	Приватбанк	Сбербанк	Укрсоцбанк	Альфа-Банк	Финансы и кредит	ОТП Банк	Укргазбанк	Дельта
Кредиты, обеспеченные недвижимостью	3,19	38,51	60,58	17,81	12,98	51,49	35,81	26,27
Кредиты, обеспеченные другими активами	57,34	46,77	27,71	34,72	71,90	13,34	47,51	18,89
Кредиты, обеспеченные денежными средствами	1,95	1,15	3,15	6,79	6,23	2,43	1,78	7,10
Кредиты, обеспеченные ценными бумагами	13,48	7,73	0,17	11,38	3,24	1,37	нет данных	0,62
Необеспеченные кредиты	24,04	5,84	8,39	29,31	5,66	31,38	14,90	47,11
Всего кредитов	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*Примечание.* Рассчитано по годовой отчетности банков за 2013 г. (примечание «Кредиты и задолженность клиентов»), размещенной на их официальных сайтах.

Как видно из таблицы 1, большая часть банков имеет обеспеченные кредиты клиентов, исключение составляет только банк «Дельта», у которого 47 % кредитов – необеспеченные. Рисковая кредитная политика банка привело к тому, что на сегодняшний день в него введена временная администрация, а по проблемным кредитам воспользоваться защитным механизмом в виде реализации залога будет практически невозможно из-за его отсутствия. Большая доля необеспеченных кредитов находится в портфелях «Приватбанка», «Альфа-банка» и «ОТП Банка» (от 24 до 31 %), то есть у банков, ориентированных на розницу.

Что касается структуры самого обеспечения, то большая часть кредитов банков обеспечена залогами, на гарантии и поручительства, страхование и прочие виды обеспечения приходится незначительная часть. Однако многие банки не показывают в своей отчетности такие виды обеспечения, поэтому корректно проанализировать их долю сложно. Более того, в последних отчетах многих банков, составленных якобы по международным стандартам финансовой отчетности, вообще исчезло примечание к годовой отчетности, в котором расшифровывалась структура кредитов по видам обеспечения, а появилась таблица с данными в разрезе: «кредиты с излишним залоговым обеспечением» и «кредиты с недостаточным залоговым обеспечением». То есть определить концентрацию различных видов залогов в портфеле будет крайне сложно.

Среди залогов, существенно выделяется залог недвижимости, к примеру, в «Укрсоцбанке» - это 61 % его клиентского кредитного портфеля, в «ОТП Банке» – 51 %, значительная доля недвижимости и у «Сбербанка» и «Укргазбанка». На втором месте среди залогов находится залог автомобилей (в таблице 1 они сосредоточены в статье «кредиты, обеспеченные другими активами»). Подтверждение такой тенден-

ции можно увидеть на сайтах большинства банков во вкладке «Реализация залогового имущества», где они выставляют объекты, подлежащие реализации по невозвращенным кредитам.

Рассмотрим более детально, что же такое залог и залоговое имущество.

Залог – это способ обеспечения любых обязательств, в число которых входят и кредитные обязательства.

Согласно Закону Украины «О залоге» предметом залога может быть [1]:

- имущество и имущественные права;
- имущество, которое согласно законодательству Украины может быть отчуждено залогодателем и на которое может быть обращено взыскание;
- имущество, которое станет собственностью залогодателя после заключения договора залога, в том числе продукция, плоды и другие прибыли (будущий урожай, приплод скота и т. п.), если это предусмотрено договором;
- имущество, которое находится в общей собственности (может быть предметом залога лишь по согласию всех совладельцев).

В практике кредитования клиентов банками залог имущества возникает из залогового обязательства, которое выдается заемщиком (залогодателем) кредитору (залогодержателю) и подтверждает его право в случае невыполнения платежного обязательства получить преимущественное удовлетворение претензий из стоимости заложенного имущества. Таким образом, способ обеспечения выполнения обязательства путем залога по своей природе имеет имущественно-правовой характер, поскольку заемщик (залогодатель), нарушивший обязательства, лишается права на имущество путем принудительного его изъятия.

Исходя из вышесказанного, под залоговым имуществом мы понимаем имущество и имущественные права, предоставленные заемщиком в залог банку для обеспечения обязательств, вытекающих из кредитного договора, которое согласно законодательству может быть отчуждено и на которое может быть обращено взыскание.

При этом нужно учитывать, что существуют законодательные ограничения относительно использования имущества в качестве обеспечения кредитных обязательств. Согласно законодательству Украины, в качестве залога не могут находиться: национальные культурные и исторические ценности, которые находятся в государственной собственности и занесены в Государственный реестр национального культурного достояния; объекты государственной собственности, приватизация которых запрещена законодательными актами, а также имущественные комплексы государственных предприятий и их структурных подразделений, которые находятся в процессе корпоратизации [1].

В случае предоставления кредита под залог имущества банк должен учитывать ряд важных факторов и предпосылок:

- во-первых, заемщик должен быть владельцем залогового имущества или иметь право оперативного управления им, это должно быть определено уставом или доверенностью;
- во-вторых, заемщик должен представить официальную информацию, которая подтверждает, что данное имущество не было залогом за невыполненными ранее обязательствами;
- в-третьих, предмет залога должен быть оформлен как собственность;
- в-четвертых, предмет залога должен иметь определенную стоимость (цену), подтвержденную документально.

Размер и виды залога, которые требуются банком, зависят от оценки кредитного риска заемщика и вида кредитов, а также регламентируются внутрибанковским положением по работе с залоговым имуществом, например, у многих банков прописаны следующие виды залогов в зависимости от видов кредитов:

- за ипотечными кредитами и кредитами на приобретение автомобилей – права на движимое (залог автомобиля) и недвижимое имущество (залог жилищной недвижимости), права требования по депозитам;
- за другими срочными кредитами и овердрафтами (коммерческом кредитовании) – объекты недвижимого имущества, товарно-материальные запасы и дебиторская задолженность за основной деятельностью, права требования за депозитами;
- за чистыми инвестициями в финансовую аренду – права на оборудование в финансовой аренде;
- при предоставлении ценных бумаг на условиях займа и операциях обратного «репо» – эквиваленты денежных средств или ценные бумаги.

При этом определение приоритетных видов залогового имущества осуществляется банком с учетом преимуществ и рисков каждого из них (таблица 2).

Учитывая особенности отдельных видов залогового имущества большинство банков регламентирует их использование при кредитовании клиентов путем определения специфических параметров, а также возможности предоставления в качестве основного или дополнительного залога, например, при предоставлении кредита физическому лицу в качестве залога может выступать автомобиль отечественного производства возрастом не более 3 лет с пробегом не более 100 тыс. км (но он может быть дополнительным залогом к денежному депозиту).

Таблица 2 – Преимущества и недостатки использования банками отдельных видов залогов при кредитовании клиентов

Вид залога	Преимущества	Недостатки
1. Недвижимое имущество	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальные риски уничтожения/повреждение имущества;</li> <li>– достаточно стабильная стоимость имущества;</li> <li>– высокая начальная стоимость</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– обязательность страхования;</li> <li>– трудности при реализации;</li> <li>– увеличение расходов заемщика;</li> <li>– сложность определения залоговой стоимости</li> </ul>
2. Имущественные права	<ul style="list-style-type: none"> <li>– отсутствие обязательного страхования;</li> <li>– возможность использования в виде залога;</li> <li>– возможность передачи прав на хранение в банк</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– формальность залога;</li> <li>– сложность определения залоговой стоимости;</li> <li>– оценка качества осуществляется на основе существующих договоров</li> </ul>
3. Движимое имущество	<ul style="list-style-type: none"> <li>– легкость реализации;</li> <li>– легкость хранения и перемещения;</li> <li>– широкий выбор имущества и рынков сбыта;</li> <li>– устойчивый спрос на имущество</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– обязательность страхования (при автокредитовании);</li> <li>– увеличение расходов заемщика;</li> <li>– возможность существенного падения цены реализации имущества;</li> <li>– сложность определения залоговой стоимости</li> </ul>
4. Депозиты (денежные средства)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальная степень риска;</li> <li>– высокая ликвидность;</li> <li>– возможность немедленного списания средств по решению кредитного комитета банка в случае невыполнения заемщиком обязательств</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– если конечный срок депозита меньше термина кредитования – возможность возникновения рисков реализации прав банка;</li> <li>– в случае банкротства банка, в котором открыт депозит, проблематичность его возврата</li> </ul>
5. Ценные бумаги	<ul style="list-style-type: none"> <li>– высокая ликвидность;</li> <li>– легкость установления стоимости ценных бумаг;</li> <li>– простота проверки права собственности на бумаги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– значительное колебание рыночной стоимости ценных бумаг;</li> <li>– «искусственное» завышение курсов ценных бумаг при сговоре торговцев/эмитентов</li> </ul>
6. Будущий урожай	<ul style="list-style-type: none"> <li>– возможность реализации по высоким ценам в определенные сезоны</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– обязательность страхования;</li> <li>– возможность возникновения трудностей при реализации;</li> <li>– возможность уничтожения/повреждения при наступлении неблагоприятных погодных условий;</li> <li>– сложность определения залоговой стоимости</li> </ul>

Для того чтобы с помощью залогов банк мог улучшать качество своего кредитного портфеля, осуществление работы с залоговым имуществом должно предусматривать следующие этапы:

- I. Идентификация и оценка имущества, которое предлагается в залог.
- II. Мониторинг и контроль наличия залогового имущества и его соответствия условиям договора.
- III. Формирование и обеспечение полноты и достоверности информации относительно наличия и состояния предмета залога на всех этапах кредитования.

Работа с предметом залога проводится подразделениями банка по работе с залоговым имуществом до начала кредитования и на протяжении действия кредитного договора. Периодичность проверок состояния залогового имущества определяет кредитный комитет банка.

При выборе имущества, которое предлагается в залог, работник кредитного подразделения вместе с клиентом определяет имущество, которое может быть предоставлено в залог (с учетом его ликвидности), проверяет отсутствие обременений на предмет залога, определяет возможность постоянного контроля за сохранностью и местонахождением залога, осуществляет анализ условий использования залогового имущества на период кредитования.

Кроме того, все залоговое имущество должно пройти экспертную оценку в одной из аккредитованных банком оценочных фирм или оценщиком, который зачастую является сотрудником этого же банка, выведенным из штата (поскольку по законодательству оценка имущества должна быть независимой), но с соответствующим разрешением на право осуществления такой работы. По результатам оценки должен быть составлен акт (отчет) об оценке.

Законодательством Украины не предусмотрено обязательное страхование залогового имущества, кроме ипотеки, но для предупреждения его потери или повреждения страхование в большинстве случаев есть обязательным, особенно относительно оборудования производственного и непроизводственного назначения, дорожно-транспортных средств, сельскохозяйственной продукции, объектов незавершенного строительства.

После подписания договора залога и его нотариального подтверждения, информация об обременении залогового имущества не позднее следующего рабочего дня после заключения договора залога вносится в соответствующий государственный реестр: Государственный реестр обременений движимого имущества; Государственный реестр ипотек; Единый реестр запретов отчуждения объектов недвижимого имущества.

Не соблюдение этих правил может привести к тому, что воспользоваться заложенным имуществом банк не сможет в силу соответствующих причин, хотя нейтрализовать действие рисков можно еще на этапе выдачи кредита.

В процессе кредитования банк обязан осуществлять мониторинг рыночной стоимости залога, требовать дополнительный залог согласно базовым соглашениям в случае уменьшения его стоимости, а также осуществлять мониторинг рыночной стоимости полученного залога при проверке достаточности формирования резерва под возмещение возможных потерь по кредитным операциям. Результат мониторинга обязательно должен быть оформлен в виде соответствующего отчета и подан на рассмотрение кредитного комитета банка, поскольку недостаточность залогового обеспечения приводит к ухудшению качества кредитного портфеля и необходимости формирования дополнительных резервов.

Рассмотрим основные проблемы, с которыми сталкиваются банки при управлении залоговым имуществом.

1. Низкая ликвидность залогов. Это одна из наиболее важных проблем в управлении залоговым имуществом банка, поскольку зачастую не зависит от самого банка. Заключается в невозможности реализовать на рынке заложенное имущество по адекватной цене, указанной в кредитном договоре, и по которой были произведены расчеты компенсации потерь банка при невозврате кредита. Это может возникать и через просчеты оценщика (завышение рыночной стоимости), и через изменение ситуации на рынке продажи соответствующего объекта залога. Новые законодательные изменения частично учитывают эту проблему, так согласно «Положению о порядке формирования и использования банками Украины резервов для возмещения возможных потерь за активными банковскими операциями», принятое банками обеспечение по уровню ликвидности разделяют на пять групп с коэффициентом от 0,2 до 1, и в зависимости от этого банки учитывают обеспечение при расчете резерва [2].

2. Проблема низкой ликвидности залогов вскрывает и другую проблему банков – низкую диверсифицированность залогового портфеля. Как было указано ранее, большая часть кредитов практически всех банков обеспечена однотипным имуществом. А учитывая цикличность кредитной деятельности (кредитный бум, спад), в период наступления кризисных ситуаций в банках они практически одновременно выходят на рынок реализации заложенного имущества с одними и теми же объектами, что естественно влияет на возможность продажи залога и его цену. То есть, принимая в качестве залога однотипное имущество, банки сами закладывают эти риски. Минимизировать подобные риски банк может путем установления лимитов на принятие отдельных объектов залога и определения зон концентрации. А.П. Ковалев предлагает выделять четыре зоны риска залоговой концентрации: риск концентрации отсутствующий, риск концентрации низкий, риск концентрации допустим, риск концентрации высокий [4, с. 325]. Допустимые объемы залогового имущества, по которым они попадают в соответствующую зону, зависят от размера кредитов, способности банка мониторить залоговое имущество и осуществлять его продажу.

3. Методология расчета и переоценки стоимости залогового имущества. Национальное законодательство Украины в сфере оценки и инструкции Национального банка Украины предусматривают оценку объектов залога по рыночной стоимости. Однако продать объект залога по достаточно завышенной при первичной оценке рыночной стоимости не просто даже на стабильном или растущем рынке, не говоря уже о кризисных условиях. Альтернативой этому является использование в расчетах ликвидационной стоимости. Ликвидационная стоимость, по мнению В.В и В.В. Галасюков, показывает тот ценовой уровень, который позволяет продать объект быстро, то есть обеспечить его ликвидность. Применение ликвидационной стоимости дает возможность более реалистично оценивать обеспеченность кредитных сделок, прогнозировать финансовые результаты и денежные потоки банка [5].

4. Низкая квалификация сотрудников банка, работа которых связана с залоговым имуществом, может возникать на всех этапах банковского кредитования [6]. Результатом может стать завышенная оценка предмета залога, недействительность соглашения (при неправильном оформлении договора залога), получение недостоверной информации (в случае некачественной проверки предоставленных залогодателем документов), принятие неправильных управленческих решений в области кредитования или управления кредитным портфелем (в случае допущения ошибок при выборе объектов залога, коэффициентов их учета или дисконтирования потоков будущих платежей, невнесения данных в информационные системы).

Таким образом, залог имущества есть одной из наиболее распространенных и надежных форм обеспечения возврата банковского кредита, поскольку ее стоимость при адекватном учете и обслуживании не зависит от финансового состояния должника. Однако возможность банка вернуть свои средства путем реализации залогового имущества в случае невыполнения заемщиком своих обязательств зависит от уровня ликвидности и риска предметов залога. Поэтому формирование диверсифицированного залогового портфеля позволит банкам минимизировать риски и сформировать портфель, наиболее отвечающий его нуждам.

### Литература

1. Про заставу: Закон України від 2 жовтня 1992 р. № 2654-ХІІ (із змінами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.
2. Положення про порядок формування та використання банками України резервів для відшкодування можливих втрат за активними банківськими операціями: Постанова Правління НБУ від 25.01.2012 р. № 23 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0231-12>.
3. Ковалев, А.П. Кредитный риск-менеджмент / А.П. Ковалев. – К. : Сузір'я, 2007. – 406 с.
4. Галасюк, В. Оценка банковских залогов или что может быть хуже токсичных активов / В. Эгаласюк [Електронний ресурс]. – Режим доступа : [http://www.my-banks.info/analitics\\_ocenka-bankovskih-zalogov-ili-hto-mozhet-byt-huzhe-toksichnyh-aktivov/](http://www.my-banks.info/analitics_ocenka-bankovskih-zalogov-ili-hto-mozhet-byt-huzhe-toksichnyh-aktivov/).
5. Фомин, Д.Е. Организация залоговой работы в банке / Д.Е. Фомин // Методический журнал «Банковское кредитование» [Електронний ресурс]. – 2007. – № 2. – Режим доступа : [http://www.reglament.net/bank/credit/2007\\_2\\_article.htm](http://www.reglament.net/bank/credit/2007_2_article.htm).